



شركة إميرالد للاستثمار العقاري
تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال عام ٢٠١٩

بيانات عن الشركة

اسم الشركة:	شركة إميرالد للاستثمار العقاري .
غرض الشركة:	<ul style="list-style-type: none">الاستثمار العقاري بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة والمناطق النائية والمناطق خارج الوادي القديم بجميع أنحاء جمهورية مصر العربية فيما عدا محافظتي شمال وجنوب سيناء والقنطرة شرق فيلزم موافقة الهيئة مسبقاً مع مراعاة قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ وقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨.الإسكان الذي تؤجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الإداري بشرط ألا يقل عدد الوحدات عن خمسين وحدة سكنية سواء أقيمت في شكل بناء واحد أو عدة أبنية وأنشطة البناء للإسكان العائلي والإداري والتجاري.إنشاء المباني والمنشأة السكنية والإدارية والسياحية عدا الفنادق العائمة بغرض بيعها أو تأجيرها ومقاولات الأنشطة المتعلقة بالمشروعات العقارية (سكنية، إدارية، تجارية، سياحية) والتشييد والطرح للتنفيذ، والإشراف عليها والتسويق والبيع.القيام بكافة أنواع الأنشطة المتعلقة بمشروعات الامتداد العمراني وإنشاء الأحياء الجديدة وإعادة إنشاء الأحياء القديمة وشراء المباني القديمة وهدمها وبيع أراضيها أو إقامة مشروعات عقارية عليها والتصرف فيها بالبيع أو الإيجار وشراء الأراضي الفضاء وتقسيمها وإعادة بيعها وتنفيذ مقاولات تشييد المباني الجديدة وذلك لحساب الشركة أو لحساب الغير.استيراد كافة الآلات والمعدات ووسائل النقل والمواد الأولية والمستلزمات السلعية اللازمة لأغراضها أو التوسع فيها دون الإتجار فيها.أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ والتشطيبات والتسويق للمشروعات العقارية.
المدة المحددة للشركة:	مدة الشركة ٢٥ عاما من تاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠٠٩
رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري:	برقم ٥٥٣٢ استثمار ٦ أكتوبر بتاريخ ٢٠١٩/٠٦/١١
تاريخ القيد بالبورصة:	٢٠٢٠/١/٢٣
القانون الخاضعة له الشركة:	قانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.
آخر رأس مال مرخص به:	١ مليار جنيه مصرى (مليار جنيه مصرى)
آخر رأس مال مدفوع:	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصرى
آخر رأس مال مصدر:	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصرى
القيمة الاسمية للسهم:	١ جنيه مصرى
اسم مسئول الاتصال:	أ/ منى يحيى عبد الحميد
عنوان المركز الرئيسي:	مبنى ١٣٥ B - الحي المالي - القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - الجيزة.
أرقام التليفونات:	٣٥٣٧٢٠٨٢-٣٥٣٧٢٠٨١
أرقام الفاكس:	٣٥٣٧٢٠٨٥
الموقع الإلكتروني:	www.emerald-re.com
البريد الإلكتروني:	info@emerald-re.com



اسم مراقب الحسابات	السيد الأستاذ/ حسن بسيوني حسن البشه - الشريك بمكتب بيكر تيللي وحيد عبد الغفار وشركاه مراقباً لحسابات الشركة.		
تاريخ التعيين	بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٢/٠٤/٢٠١٩.		
رقم القيد بالهيئة	٩٨	تاريخ قيده بالهيئة	٢٠٠٦/١١/١٣

هيكل الملكية في ٢٠١٩/١٢/٣١

حملة ٥ % من أسهم الشركة فأكثر	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	القيمة الإسمية
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	١١٩ ٩٩٩ ٧٧٨	٤٧,٩٩	١١٩ ٩٩٩ ٧٧٨
شركة أمواج للاستثمار السياحي والعقاري	١١٨ ٥٨٢ ٥٠٠	٤٧,٤٣	١١٨ ٥٨٢ ٥٠٠
	٢٣٨ ٥٨٢ ٢٧٨	٩٥,٤٢	٢٣٨ ٥٨٢ ٢٧٨

مجلس الإدارة
تشكيل مجلس الإدارة

م	اسم العضو	صفة العضو	عدد الأسهم المملوكة	تاريخ الالتحاق	جهة التمثيل
١	الدكتور / إبراهيم فوزى عبد الواحد	غير تنفيذي	٧٤	٢٠١٨/٠٢/٢١	رئيس مجلس الإدارة
٢	الدكتور/ هاشم السيد هاشم دسوقي	تنفيذي	٧٤	٢٠١٨/٠٢/٢١	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
٣	الأستاذ/ عماد الدين عبد العظيم إبراهيم	تنفيذي	١٤١٧٥٠٠	٢٠١٨/٠٢/٢١	عضو مجلس الإدارة المنتدب للشئون المالية والإدارية
٤	الأستاذ / أحمد كمال حافظ إسماعيل	تنفيذي	---	٢٠١٧/٠٢/٢١	عضو مجلس الإدارة ممثل شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
٥	الأستاذ / محمد يحيى السيد مصطفى	تنفيذي	---	٢٠١٩/٠٢/١٨	عضو مجلس الإدارة ممثل شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
٦	الأستاذ / محمد يحيى عبد الحميد خليل	غير تنفيذي	---	٢٠١٩/٠٢/١٨	عضو مجلس الإدارة مستقل من ذوى الخبرة
٧	المهندس / على إبراهيم إمام الورداني	غير تنفيذي	---	٢٠١٩/٠٢/١٨	عضو مجلس الإدارة مستقل من ذوى الخبرة

اجتماعات مجلس الإدارة : عدد (١٠) اجتماعات.

أسهم الخزينة لدى الشركة وفقاً لتاريخ الشراء: لا يوجد



لجنة المراجعة

تشكيل لجنة المراجعة

م	اسم العضو	المنصب في اللجنة
١	أ/ محمد يحيى عبد الحميد	رئيس
٢	أ/ محمد يحيى السيد مصطفى	عضو
٣	أ/ أحمد كمال حافظ	عضو

أهم اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها :

- 1) دراسة السياسات المحاسبية المتبعة والتغيرات الناتجة عن تطبيق معايير محاسبية جديدة.
- 2) فحص ومراجعة آليات وأدوات المراجعة الداخلية وإجراءاتها وخططها ونتائجها ودراسة تقارير المراجعة الداخلية وإجراءاتها وخططها ونتائجها ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ توصياتها.
- 3) فحص الإجراءات التي تتبع في إعداد ومراجعة القوائم المالية الدورية والسنوية.
- 4) فحص مشروع القوائم المالية المبدئية قبل عرضها علي مجلس الادارة تمهيداً لإرسالها إلي مراقب الحسابات.
- 5) ترشيح مراقب الحسابات الخارجي واقتراح أتعابه والتوصية لمجلس الإدارة ، تمهيدا للعرض علي الجمعية العامة للشركة للإقرار.
- 6) التأكد من تطبيق الأساليب الرقابية اللازمة للمحافظة علي أصول الشركة وإجراء التقييم الدوري للإجراءات الإدارية للتأكد من الالتزام بالقواعد وإعداد تقارير لمجلس الإدارة.

أعمال اللجنة خلال العام :

عدد مرات انعقاد لجنة المراجعة:	٤ مرات
هل تم عرض تقارير اللجنة علي مجلس ادارة الشركة:	نعم
هل تضمنت اللجنة ملاحظات جوهرية ويجب معالجتها:	لا يوجد

بيانات العاملين بالشركة :

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة:	٦٠ موظف
متوسط دخل العامل الشهري:	٥٥٠٠ جنيه تقريباً
متوسط دخل العامل السنوي:	٦٦ ألف جنيه تقريباً

➤ في إطار التوجه الإستراتيجي للشركة وشركاتها الشقيقة بعد مرحلة إعادة الهيكلة فإنه يتم الاستعانة برئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والأعضاء المنتدبين لشغل مناصب رئيس مجلس إدارة أو نائب رئيس المجلس والرئيس التنفيذي والأعضاء المنتدبين وأعضاء مجلس الإدارة بشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير وشركة أودن للاستثمارات



المالية كما يتم الاستعانة بهم بشركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات وشركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري وشركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية ، وكذلك المديرين وبعض الموظفين التنفيذيين لأداء بعض المهام بالمجموعة المرتبطة ، وذلك للإحاطة والإقرار والاعتماد من الجمعية العامة للشركة.

نظام الإثابة و التحفيز للعاملين و المديرين بالشركة خلال العام

➤ تم إقرار نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة خلال عام ٢٠١٩ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٠١٩/٠٣/٢٧ وتم اعتماد النظام من الهيئة العامة للرقابة المالية ، وقد تم إصدار عدد ١٠ مليون سهم تم تخصيصها للنظام ، ولم يتم تخصيص تلك الأسهم للمستفيدين من النظام بعد.

المخالفات و الإجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال و قواعد القيد : لا يوجد

بيان بتفاصيل أهم المعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة

التاريخ موافقة الجمعية العامة	شروط وتفاصيل العقد	جنية مصري	البيان
٢٠١٩/٠٧/٣١	شراء المبنى الإداري رقم A بمساحة قدرها ٦٩٠٠ م٢ من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات والكانن على قطعة الأرض رقم B2210 بالقرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - الجيزة .	١٣٧٦٥٥٠٠٠ جنية	شراء المبنى الإداري رقم A الكائن على قطعة الأرض رقم B2210 بالقرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - الجيزة .

نظرة عامة على الشركة ... نشاطها ... خططها المستقبلية...

في إطار خطة الشركة التي تم اعتمادها باجتماعات الجمعية العامة العادية خلال السنوات الماضية :

- نجحت الشركة في قيد أسهمها بالبورصة المصرية خلال شهر يناير ٢٠٢٠ وذلك بمعاونة شركة أودن للاستثمارات المالية حيث سينتج عن ذلك استقطاب مستثمرين جدد في هيكل ملكية الشركة بما يساهم في تمويل خططها التوسعية وبالتالي نمو الشركة.
- نجحت الشركة في الانتهاء من بناء الدور الثاني فوق الأراضي بالكامل وذلك بالاعتماد على مواردها الذاتية في التمويل ، ويمثل ذلك إضافة حوالي ٦٠٠٠ م٢ تمثل نسبة ٢٢% من المساحات الحالية القابلة للتأجير ، ومن المتوقع أن تساهم المساحة الجديدة في زيادة إيرادات الموال بحوالي ١٢ مليون جنية سنوياً كحد أدنى.
- في إطار التوجه الاستراتيجي للشركة في التخصص في نشاط تملك وتأجير المنشآت الترفيهية والتجارية والمباني الإدارية والاحتفاظ باستثماراتها وتوزيع معظم الأرباح المحققة سنوياً على المساهمين فقد تم التعاقد علي شراء مبني رقم A بالقرية الذكية على قطعة الأرض رقم B2210 ومن المتوقع أن يتم استلام المبنى في مطلع عام ٢٠٢١ ، علي أن يتم تمويل عملية الشراء من خلال زيادة رأسمال الشركة بعد قيدها بالبورصة ووفقاً للقواعد والإجراءات المتبعة في هذا الشأن ، وجرى التفاوض حول شراء المبنى الثاني أو الاستحواذ على شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات المالكة للمبنيين.

التزمت الشركة خلال عام ٢٠١٩ بتطبيق قواعد قيد واستمرار قيد وشطب الأوراق المالية الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والشركة ملتزمة تماماً بقواعد الإفصاح والشفافية وتطبيق قواعد الحوكمة ونظم الرقابة الداخلية، والتي تهدف في الأساس إلي حماية حقوق المساهمين والمستثمرين.



وفيما يلي ملخص خطة الشركة خلال المرحلة القادمة:

- استكمال أعمال الكتروميكانيك للدور الثاني فوق الأرضي ، وإنهاء إجراءات تأجيريه ، والترويج للمساحات الشاغرة حالياً بالمول بعد الانتهاء من عملية هيكلة ال Tenant Mix .
- إتمام سداد قيمة المبني الإداري بالقرية الذكية من خلال زيادة رأسمال الشركة بواقع نصف سهم لكل سهم وفقاً لنشرة الطرح والترويج لتأجيريه خلال النصف الأول من العام القادم ٢٠٢١ .
- يدرس مجلس الإدارة الاستحواذ على بعض المشروعات التي يثبت جدواها في مجال تملك وتأجير الوحدات الإدارية أو الفندقية أو الاستحواذ على الشركات المالكة لتلك المشروعات ومنها شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات وشركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات وذلك كله في ضوء الضوابط والقواعد والقوانين السارية.

ملخص النتائج المالية لعام ٢٠١٩ (من واقع القوائم المالية للشركة)

أولاً: ملخص النتائج المالية بالقوائم المالية

قائمة المركز المالي

البيان	٢٠١٩/١٢/٣١ (جنيه مصري)	٢٠١٨/١٢/٣١ (جنيه مصري)
إجمالي قيمة الأصول غير المتداولة	٣٣٩ ٥٣٦ ٠٢٣	٣٢٥ ٤٧٠ ٥٠٧
إجمالي قيمة الأصول المتداولة	١٤ ٩١٦ ١٨١	٢٠ ٦١١ ٧٩٢
إجمالي الأصول	٣٥٤ ٤٥٢ ٢٠٤	٣٤٦ ٠٨٢ ٢٩٩
إجمالي الإلتزامات المتداولة	٣١ ٦٧٥ ٦٧٣	٣٤٦ ٨١٩ ٧٠٢
إجمالي الإلتزامات غير المتداولة	٣٥ ٩٩٨ ٦٥٢	٤٥ ٤٥٤ ٢٣٢
إجمالي حقوق الملكية	٢٨٦ ٧٧٧ ٨٧٩	٣٢٣ ٨٠٨ ٣٦٥
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	٣٥٤ ٤٥٢ ٢٠٤	٣٤٦ ٠٨٢ ٢٩٩

قائمة الدخل

البيان	٢٠١٩/١٢/٣١ (جنيه مصري)	٢٠١٨/١٢/٣١ (جنيه مصري)
إيرادات النشاط	٥٩ ٣٢٣ ٨٩٦	٥٦ ٠٤٢ ٥٥٠
تكاليف النشاط	(١٨ ٢٨٤ ٨٥١)	(١٧ ٤٠٨ ٦٧٧)
مجمل الربح	٤١ ٠٣٩ ٠٤٥	٣٨ ٦٣٣ ٨٧٣
إجمالي المصروفات الإدارية وإهلاك الأصول الثابتة والمخصصات	(٦ ٧١٧ ٨٥٩)	(٩ ١٤٠ ٥٩٨)
إيرادات أخرى	٤ ٢٧٦ ٠٣٩	١٧٧ ٥٤٥
نتائج أنشطة التشغيل	٣٨ ٥٩٧ ٢٢٥	٢٩ ٦٧٠ ٨٢٠
صافي إيرادات التمويل	(٤ ٤٣٨ ٢٢١)	(٦ ٥١٤ ٣٤٧)
صافي الربح قبل الضرائب	٣٤ ١٥٩ ٠٠٤	٢٣ ١٥٦ ٤٧٣
ضريبه الدخل	(٨ ٠٠٨ ٤١٣)	(٥ ٥٣٢ ٧٧٥)
صافي الربح بعد الضرائب	٢٦ ١٥٠ ٥٩١	١٧ ٦٢٣ ٦٩٨



مقترح توزيع الأرباح على المساهمين:

يقترح مجلس الإدارة أن تكون الأرباح الموزعة عن عام ٢٠١٩ وفقاً للنظام الأساسي للشركة كالتالي:

٢٠١٨/١٢/٣١ (جنيه مصري)	٢٠١٩/١٢/٣١ (جنيه مصري)	البيان
١٧ ٦٢٣ ٦٩٨	٢٦ ١٥٠ ٥٩١	صافي ربح العام بعد الضرائب
١٤ ٣٦٨ ٨٦٥	١٨ ٩٣٠ ٣٠١	الأرباح المرحلة من العام السابق
---	(١٠٠٠٠ ٠٠٠)	زيادة رأس المال
٣١ ٩٩٢ ٥٦٣	٣٥ ٠٨٠ ٨٩٢	الأرباح القابلة للتوزيع
		يقترح توزيعها على النحو التالي:
٨٨١ ١٨٥	١ ٣٠٧ ٥٣٠	احتياطي قانوني
١ ٦٧٤ ٢٥١	٢ ٤٨٤ ٣٠٦	حصة العاملين في الأرباح
١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٢ ٠٠٠ ٠٠٠	حصة المساهمين
٥٠٦ ٨٢٦	١ ٠٣٥ ٨٧٦	مكافأة مجلس الإدارة
١٨ ٩٣٠ ٣٠١	١٨ ٢٥٣ ١٨٠	الأرباح المرحلة للعام التالي
٣١ ٩٩٢ ٥٦٣	٣٥ ٠٨٠ ٨٩٢	

➤ الاقتراحات الخاصة بالتحويل للاحتياطيات:

يتم تدعيم الاحتياطي القانوني بنسبة ٥% من صافي الربح طبقاً للقانون.

➤ التبرعات

رخصت الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة باجتماعها بتاريخ ٢٠١٩/٣/٣١ بالتبرع خلال عام ٢٠١٩ بمبلغ في حدود ٢٠٠,٠٠٠ جنيه، وقد تم التبرع بمبلغ ٢٥,٠٠٠ جنيه فقط من هذا المبلغ لمؤسسة الأيتام التابعة للبورصة المصرية خلال عام ٢٠١٩.

في النهاية فقد شهد عام ٢٠١٩ الكثير من الأحداث الاقتصادية التي أثرت على الأنشطة الاقتصادية بصفة عامة ونشاط الاستثمار العقاري بصفة خاصة ونأمل أن يشهد العام الحالي ٢٠٢٠ إن شاء الله تحسناً في أداء الاقتصاد المصري بما يؤثر بالإيجاب على كافة الأنشطة الاستثمارية وبما يعود بالنفع على مصر كلها وعلى شركتنا التي تعمل في سوق تنعكس مؤشراتته عليها وعلى نشاطها وأدائها وحقوق مساهمينا.

ومجلس الإدارة إذ يشكركم على تلبيتكم لهذه الدعوة وعلى الثقة الغالية التي أوليتموه إياها يؤكد على أن جهده لن يتوقف عند حد بما يحقق للشركة كل تقدم وازدهار ، كما يسر مجلس الإدارة أن يوجه الشكر لإدارة الشركة التنفيذية وجميع العاملين بها ومجالس إدارات الشركات الشقيقة والعاملين بها لما بذلوه من جهد كبير ، كما يتقدم بالشكر إلى الهيئات والجهات الإدارية التي تتعامل معها الشركة (الهيئة العامة للاستثمار - الهيئة العامة للرقابة المالية - البورصة المصرية - شركة مصر للمقاصة).

هذا التقرير بكامله معروض على الجمعية العامة العادية للشركة للإحاطة والإقرار...

وأنه من وراء القصد وهو يهدي السبيل.

رئيس مجلس الإدارة

أ. د / ابراهيم فوزي